

## ZMLUVA O PODNÁJME

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení  
medzi

Obchodné meno: **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice**  
sídlo: Komenského 7, 040 01 Košice  
IČO: 31 679 692  
DIČ: 2020485500  
IČ DPH: SK2020485500  
IBAN: SK60 75000000000025794273  
BIC (SWIFT): CEKOSKBX  
zapísaná v OR Okresného súdu Košice I v oddiele Sro vo vložke č. 3697/V  
v zastúpení: Ing. Jaroslav Tkáč, konateľ  
(ďalej len „nájomca“)

a

Obchodné meno: **REEST, s.r.o.**  
Sídlo: Rampová 5, 040 01 Košice  
IČO: 50 961 721  
DIČ: 2120540950  
IČ DPH: SK2120540950  
Údaje o zápise: Obchodný register Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č.: 41747/V  
V zastúpení: Ing. Matúš Kováč, konateľ  
Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.  
IBAN: SK24 1100 0000 0029 4204 1403  
SWIFT: TATRSKBX

(ďalej len „podnájomca“)

**takto:**

### 1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1 Nájomca dňa 25.2.2021 uzatvoril s Mestom Košice (ďalej len „prenajímateľ“) Nájomnú zmluvu (ďalej len „Nájomná zmluva“) o užívaní nehnuteľností vedených Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, na LV č. 10774, pre katastrálne územie Stredné Mesto, stavba Mestskej krytej plavárne súpisné číslo 821 a súvisiacich pozemkov uvedených na LV č. 10527 pre katastrálne územie Stredné Mesto (ďalej len „nehuteľnosti“).
- 1.2 V zmysle čl. IX ods. 5 Nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený dať časti predmetu nájmu do podnájmu tretím osobám.

### 2. PREDMET PODNÁJMU

- 2.1 Na základe dohody zmluvných strán a súhlasu prenajímateľa nájomca prenecháva podnájomcovi do podnájmu vrchnú časť obvodového múru objektu Mestskej krytej plavárne nachádzajúceho sa na parcele č. 214/39, v rozsahu vyznačenom na situačnom pláne tvoriacom prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „predmet podnájmu“) a podnájomca sa zaväzuje platiť mu za to dohodnuté podnájomné.
- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca odovzdá podnájomcovi predmet podnájmu do užívania v deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí predmetu podnájmu spíšu zmluvné strany protokol.



### 3. ÚČEL PODNÁJMU

- 3.1 Nájomca prenecháva podnájomcovi predmet podnájmu **za účelom umiestnenia a prevádzkovania reklamnej plochy**. Podnájomca je povinný zachovávať tento účel po celý čas trvania podnájmu.

### 4. DOBA PODNÁJMU

- 4.1 Podnájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol zo strany nájomcu informovaný o plánovanej komplexnej rekonštrukcii objektu Mestskej krytej plavárne, ktorá je v štádiu prípravy a ktorej začiatok je naplánovaný približne na mesiac júl 2022. S plánovanou komplexnou rekonštrukciou je nevyhnutne spojené obmedzenie, resp. znemožnenie užívania predmetu podnájmu.
- 4.2 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia jej účinnosti do dňa predchádzajúceho dňu, v ktorom sa po právoplatnosti stavebného povolenia vydaného v príslušnom stavebnom konaní vedenom stavebným úradom mesto Košice začnú realizovať stavebné práce v rámci komplexnej rekonštrukcie objektu Mestskej krytej plavárne. Presný termín začatia stavebných prác oznámi nájomca podnájomcovi najneskôr 7 dní vopred.
- 4.3 Pred uplynutím doby trvania tejto zmluvy môže právny vzťah založený touto zmluvou zaniknúť:
- na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy;
  - uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán písomnou výpoveďou, aj bez uvedenia dôvodu v jednomesačnej výpovednej dobe. Výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane;
  - písomným odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v bode 4.4 a 4.5 tohto článku, pričom zmluva v tom prípade zaniká doručením odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- 4.4 Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy:
- v prípade ak podnájomca nezaplatí riadne a načas podnájmné a toto neuhradí ani na základe riadne doručenej písomnej výzvy v dodatočnej lehote uvedenej vo výzve v trvaní minimálne 15 dní,
  - ak podnájomca užíva predmet podnájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
  - ak podnájomca poruší zákaz uvedený v čl. 7 bod 7.5 alebo bod 7.6 tejto zmluvy
  - ak podnájomca vedome alebo z nedbanlivosti poškodzuje predmet podnájmu.
- 4.5 Podnájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak mu nájomca bezdôvodne znemožní užívať predmet podnájmu na dohodnutý účel.

### 5. PODNÁJOMNÉ A SPLATNOSŤ PODNÁJOMNÉHO

- 5.1 Podnájmné za užívanie predmetu podnájmu bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **550 eur (slovom: päťstopäťdesiat eur) ročne**. Podnájmné bude podnájomca uhrádzať v mesačných platbách do piateho dňa mesiaca, na ktorý sa podnájmné platí, a to vo výške **45,83 eur mesačne bez DPH**.
- 5.2 Podnájmné podľa odseku 5.1 tohto článku môže byť upravené jednostranným právnym úkonom nájomcu z titulu inflácie v Hospodárskej a menovej únii (eurozóne) Európskej únie vyhlásenej Eurostatom, a to o sumu súčinu miery tejto inflácie za bežný kalendárny rok a výšky podnájmného plateného v bežnom kalendárnom roku. Podnájomca je povinný na požiadanie platiť takto zvýšené podnájmné od prvého platobného termínu po doručení písomnej žiadosti nájomcu.
- 5.3 Podnájmné je podnájomca povinný platiť na bankový účet nájomcu, ktorý nájomca písomne oznámi podnájomcovi.



5.4 Pre prípad omeškania podnájomcu s platením podnájomného podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platení úrokov z omeškania vo výške 0,05 % zo sumy, s ktorou je podnájomca v omeškaní, za každý deň omeškania.

5.5 Podnájomca je povinný uhrádzať aj daň z pridanej hodnoty v zákonnej výške.

## 6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

6.1 Nájomca, resp. ním splnomocnená osoba je počas trvania podnájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu podnájmu v sprievode podnájomcu, ak o to písomne alebo telefonicky aspoň jeden (1) deň vopred požiada tak, aby sa kontrola predmetu podnájmu vykonala v obvyklom čase. K tomu je podnájomca povinný poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.

6.2 Nájomca nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach podnájomcu nachádzajúcich sa v predmete podnájmu.

## 7. PRÁVA A POVINNOSTI PODNÁJOMCU

7.1 Podnájomca je povinný udržiavať predmete podnájmu v čistote.

7.2 Podnájomca je povinný strpieť a umožniť nájomcovi výkon údržbárskych prác pri udržiavaní stavebnej podstaty pevne inštalovaných vstavieb a predmetov vybavenia vo vlastníctve prenajímateľa a výkon údržby predmetu podnájmu nájomcovi. Z dôvodov, kde všeobecne záväzné právne predpisy to ukladajú a vyžadujú, je podnájomca povinný strpieť nepretržité obmedzenie užívania predmetu podnájmu aj v trvaní dlhšie ako tri (3) dni. Prenajímateľ a nájomca sú povinní vykonať všetky opatrenia potrebné na minimalizáciu prerušenia prevádzky podnájmu.

7.3 Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu do podnájmu alebo akéhokoľvek iného spôsobu užívania tretej osobe.

7.4 Podnájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek zmeny na predmete podnájmu, ak sa strany nedohodnú inak. Aj v prípade, že by prenajímateľ a nájomca súhlasili s vykonaním zmien na predmete podnájmu, podnájomca nemá nárok na úhradu s tým spojených nákladov a po skončení podnájmu nemá nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu podnájmu, ak sa strany nedohodnú inak.

7.5 Podnájomca sa súčasne zaväzuje dodržiavať právne predpisy týkajúce sa ochrany pred požiarimi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. v súvislosti s užívaním nehnuteľností. Podnájomca zodpovedá nájomcovi za všetky škody spôsobené porušením, nesplnením, resp. zanedbaním akejkoľvek povinnosti, ktorá vyplýva z predpisov týkajúcich sa ochrany pred požiarimi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. Za škody sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy v súvislosti s porušením, nesplnením prípadne zanedbaním povinností v oblasti ochrany pred požiarimi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod., ak táto povinnosť podľa tejto zmluvy zatažovala podnájomcu.

7.6 Za vytvorenie podmienok na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku ochrany pred požiarimi na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdoľadanie požiarov a na úseku odpadového hospodárstva a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri plnení tejto zmluvy v priestoroch a v nebytových priestoroch zodpovedá vo vzťahu k svojim zamestnancom, členom alebo svojim zmluvným partnerom (okrem nájomcu a jeho zamestnancov) v plnom rozsahu a výlučne podnájomca.

7.7 V prípade skončenia podnájmu sa podnájomca zaväzuje predmet podnájmu vypratáť a odovzdať v deň skončenia podnájomného pomeru založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp.



splnomocnenému zástupcovi nájomcu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí predmetu podnájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu.

## 8. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Táto zmluva sa môže meniť alebo rušiť iba dohodou zmluvných strán v písomnej forme.
- 8.2 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah podľa tejto zmluvy sa spravuje Obchodným zákonníkom č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a ďalšími právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 8.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle nájomcu.
- 8.5 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) rovnopis.
- 8.6 Prílohou tejto zmluvy je:  
- Príloha č. 1 – Situačný plán predmetu podnájmu
- 8.7 Táto zmluva predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán ohľadne predmetu tejto zmluvy a žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovolávať zvláštnych, v tejto zmluve neuvedených, ústnych dojednaní a dohôd.
- 8.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že túto zmluvu neuzatvárajú ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali, jej obsahu porozumeli a tento vyjadruje ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa 01-02-2022

V Košiciach, dňa 31.01.2022

Nájomca:  
TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO  
spoločnosť s ručením obmedzeným Košice

Ing. Jaroslav Tkáč, konateľ

Podnájomca:  
REEST, s.r.o.

Ing. Marius Kováč, konateľ

